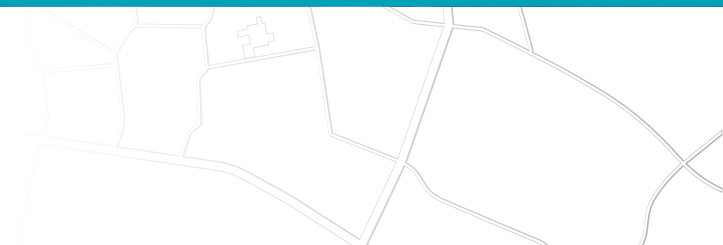




# Informatie- en participatieavond Heerbaan 220-222

## 17-11-2025



- **De karakteristieken van het plan**
- **Waar staan we in het proces?**
- **Hoe ziet het vervolgproces eruit?**
- **Terugkoppeling informatieavond december 2024**
- **Het voorlopig ontwerp**
- **In gesprek aan thematafels**
- **Vervolgstappen en eventuele 1-op-1 gesprekken**
- **Afronding**

## De karakteristieken van het plan

- 40- 41 appartementen (4 bouwlagen met set-back)
- Gemiddeld 60 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (2-kamer woning, 50-75 m<sup>2</sup>)
- WelOverWonen woonconcept
- Gemeenschappelijke woonkamer, logeerkamer en gemeenschappelijke binnentuin
- 100% middenhuur | maximaal € 1.185,- per maand (prijspeil 2025)
- 35 parkeerplaatsen, waarvan 3 bestemd voor deelmobiliteit
- Inpanding fietsparkeren, ruimte voor scootmobielen en laadmogelijkheden
- Natuurinclusief & groen > 35% van het plangebied krijgt groen karakter
- Houten gebouw: Bouwmethodiek '*Cross Laminated Timber*' (CLT)



## De karakteristieken van het plan | WelOverWonen

- Kleinschalige, toekomstbestendige woonvorm
- Gemeenschappelijke ruimten (ook beschikbaar voor de buurt)
- Zelfstandigheid en eigen regie > *zelfstandige woningen*
- Gemeenschapsvorming en sociale cohesie
- Plattegronden geschikt voor ontvangen zorg
- Zorg- en services op afroep
- > De Vroon in Den Haag
- Meer informatie? [www.weloverwonen.nl](http://www.weloverwonen.nl)



- Het skelet en de dragende muren in CLT
- Kruislaags verlijmd hout (Cross Laminated Timber)
- Hout uit Europese productiebossen
- We slaan CO<sub>2</sub> op in plaats van het uit te stoten
- Streven naar zoveel mogelijk hout in het zicht
- Minder overlast tijdens de bouw en kortere bouwperiode

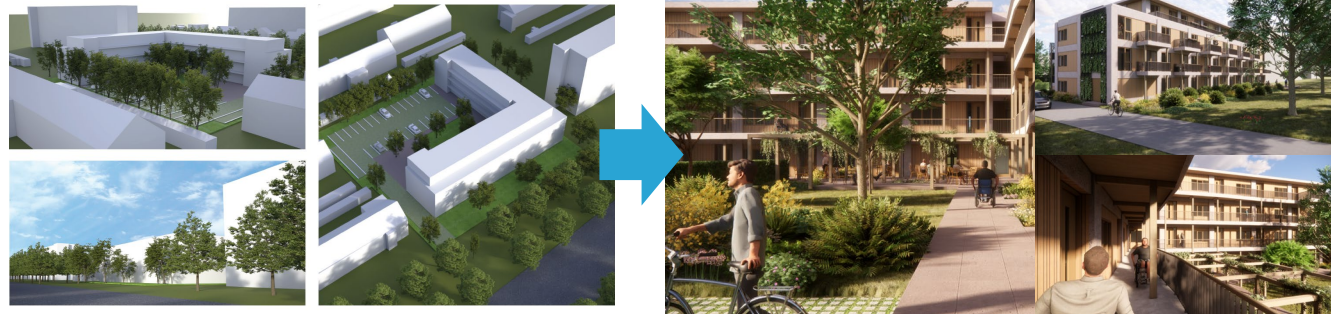


## Onderzoek

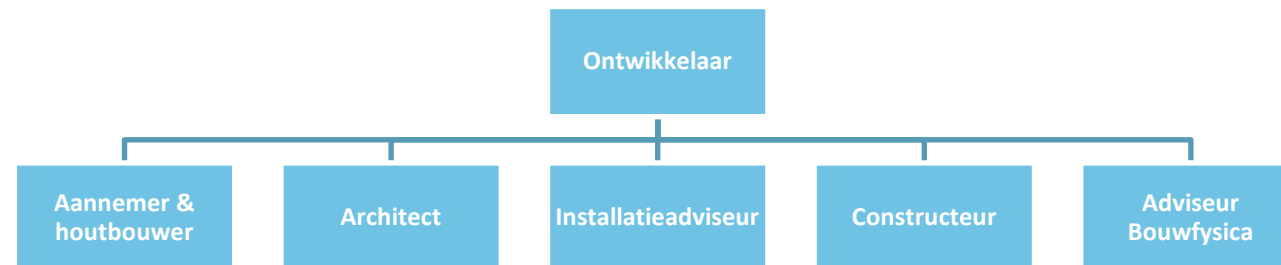
| Onderzoek                            | Doel                                                    | Status |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------|
| <i>Ecologie</i>                      | Bepalen welke soorten aanwezig zijn op het terrein      | ✓      |
| <i>Ecologische visie</i>             | Bepalen voor welke doelsoorten we voorzieningen treffen | ✓      |
| <i>Inpasbaarheidsonderzoek bomen</i> | Bepalen van de inpasbaarheid van de bestaande bomen     | ✓      |
| <i>Ontsluiting van het kavel</i>     | Bepalen van de verkeersafwikkeling                      | ✓      |
| <i>Sonderingen</i>                   | Bepalen draagkracht grond irt de fundering              | ✓      |
| <i>Infiltratieonderzoek</i>          | Bepalen in hoeverre lokale infiltratie mogelijk is      | ✓      |
| <i>Akoestisch onderzoek</i>          | Bepalen van impact van geluid Heerbaan & Rijksweg A27   | ✓      |

## Ontwerpproces

Uitwerken van het schetsontwerp tot het voorlopig ontwerp



## Ontwerpteam



## Participatieproces

Stap 1: Informatiebijeenkomst

Stap 2: Informatie- en participatieavond

| 2024 |    |    |    | 2025 |    |    |    |
|------|----|----|----|------|----|----|----|
| Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   | Q2 | Q3 | Q4 |
|      |    |    |    |      |    |    |    |
|      |    |    |    |      |    |    |    |

### Alle informatie op de websites:

- [www.ontwikkeling-heerbaan.nl](http://www.ontwikkeling-heerbaan.nl)
- [www.weloverwonen.nl](http://www.weloverwonen.nl)

## Onderzoek

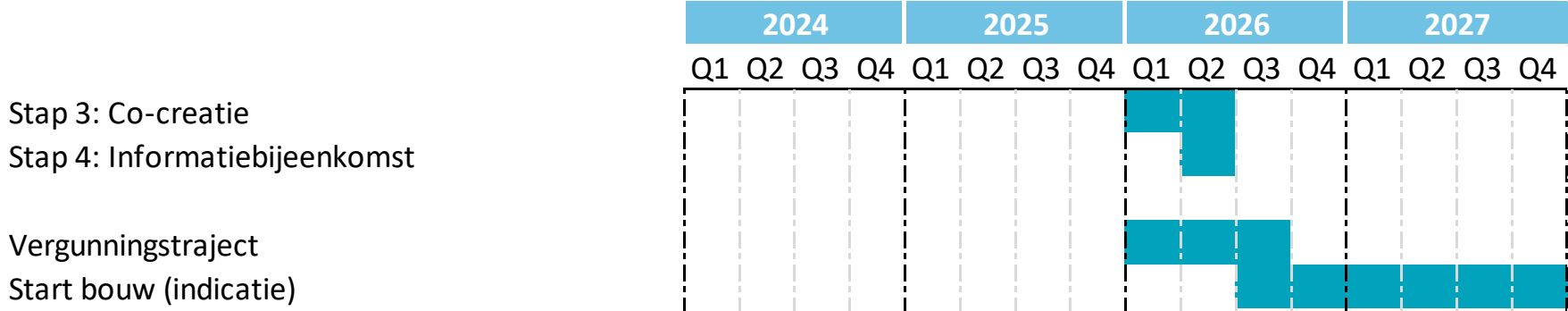
| Onderzoek                      | Doel                                                          | Status |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------|
| <i>Bodemonderzoek</i>          | Bepalen of er sprake is van verontreiniging                   | +      |
| <i>Archeologisch onderzoek</i> | Bepalen of er sprake is van archeologische waarde ondergronds | +      |
| <i>Klimaatstresstest</i>       | Weerbaarheid van het plan irt extreem weer                    | +      |
| <i>Stikstofberekeningen</i>    | Bepalen uitstoot tijdens bouw- en exploitatiefase             | +      |

## Ontwerpproces

uitwerken van het voorlopig ontwerp tot het definitief ontwerp



Participatie- en vergunningsproces



Alle informatie op de website:

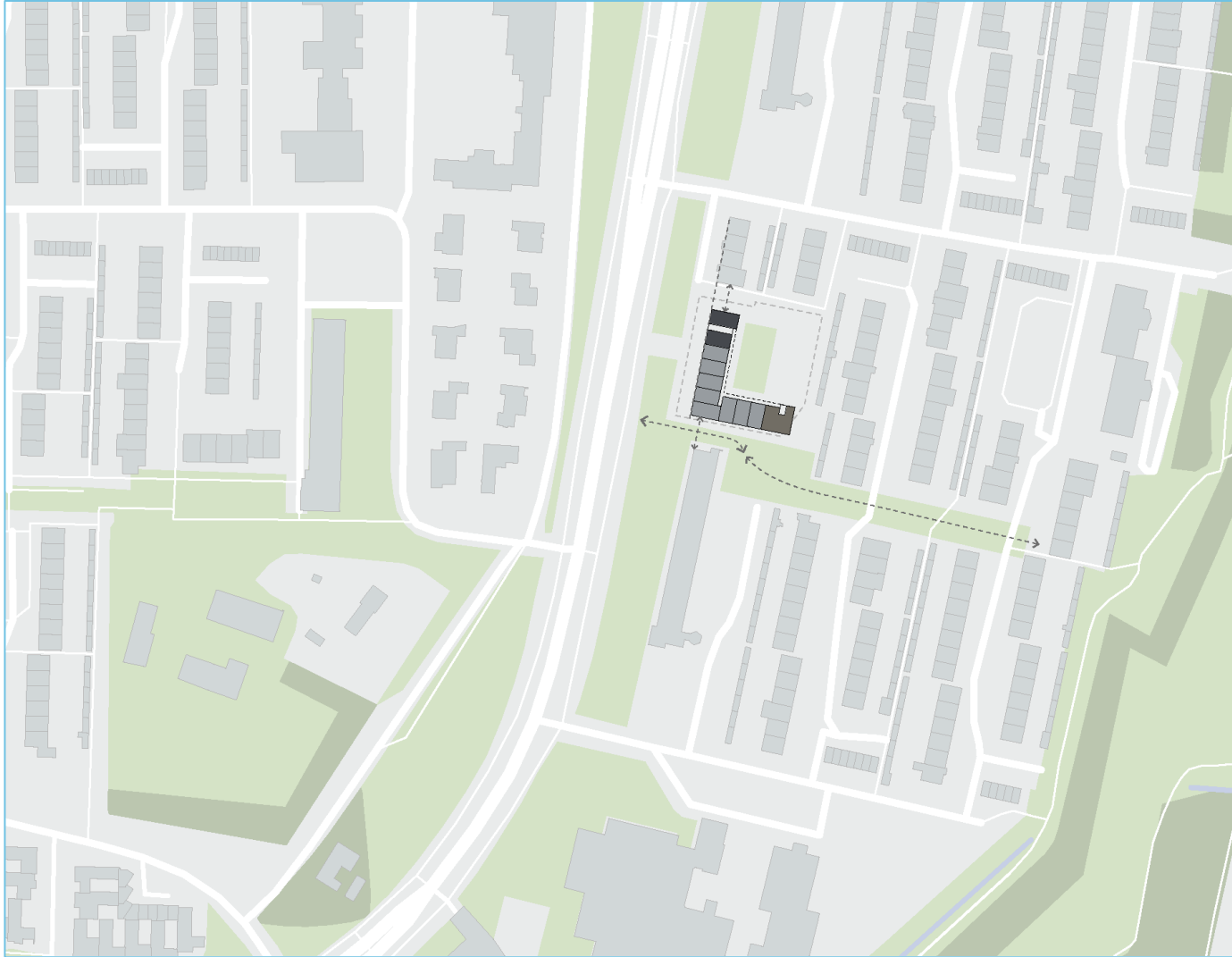
- [www.ontwikkeling-heerbaan.nl](http://www.ontwikkeling-heerbaan.nl)
- [www.weloverwonen.nl](http://www.weloverwonen.nl)

| Onderwerp              | Opmerking uit de buurt                                 | Invulling door ontwikkelteam                                                                                                                                           |
|------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkeer en ontsluiting | <b>Parkeerdruk</b>                                     | Reduceren van privé autobezit door toepassing van deelmobiliteit.                                                                                                      |
|                        | <b>Laden in fietsenstalling</b>                        | Wordt mogelijk gemaakt. Er wordt ook ruimte gereserveerd voor scootmobiels.                                                                                            |
|                        | <b>Veilige ontsluiting van het perceel</b>             | Realisatie van een nieuwe, veilige inrit met opstelplaatsen voor auto's tussen de rijbanen.                                                                            |
|                        | <b>Het gebruik van deelmobiliteit door omwonenden</b>  | Dit wordt meegenomen in de uitvraag aan de aanbieder van deelmobiliteit.                                                                                               |
| Gebouw                 | <b>Afstand en maat aan de oostzijde van het gebouw</b> | Het verruimen van de set-back aan de oostzijde van het plangebied.                                                                                                     |
|                        | <b>Voorkomen van inkijk</b>                            | De kopgevels worden vergroend en we onderzoeken de beste methode om inkijk zover mogelijk te voorkomen. Onder andere door het handhaven van de bomenrij in het oosten. |
|                        | <b>Nestgelegenheden vogels en een groendak</b>         | Nestgelegenheden krijgen een ruime invulling (zie plaat ecologie). We streven naar een groendak en onderzoeken dit nader.                                              |
|                        | <b>Pand opschuiven richting Heerbaan</b>               | Minder wenselijk vanwege de stedenbouwkundige kaders van de wijk.                                                                                                      |
| Woningen               | <b>Eengezinswoningen ipv appartementen</b>             | Dit is niet mogelijk ivm de financiële haalbaarheid van het plan.                                                                                                      |
|                        | <b>Grotere woningen</b>                                | Kleinere woningen zijn een bewuste ontwerpkeuze om de betaalbaarheid van het plan te waarborgen.                                                                       |
| Bewoners               | <b>Voorrang woningen</b>                               | Dit wordt nog verder onderzocht.                                                                                                                                       |



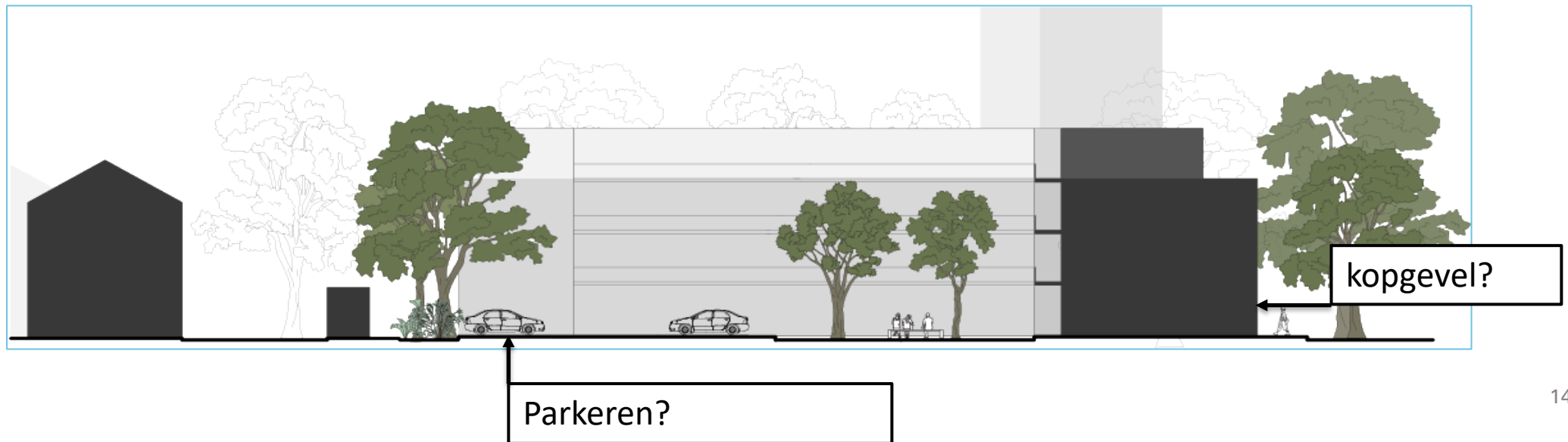
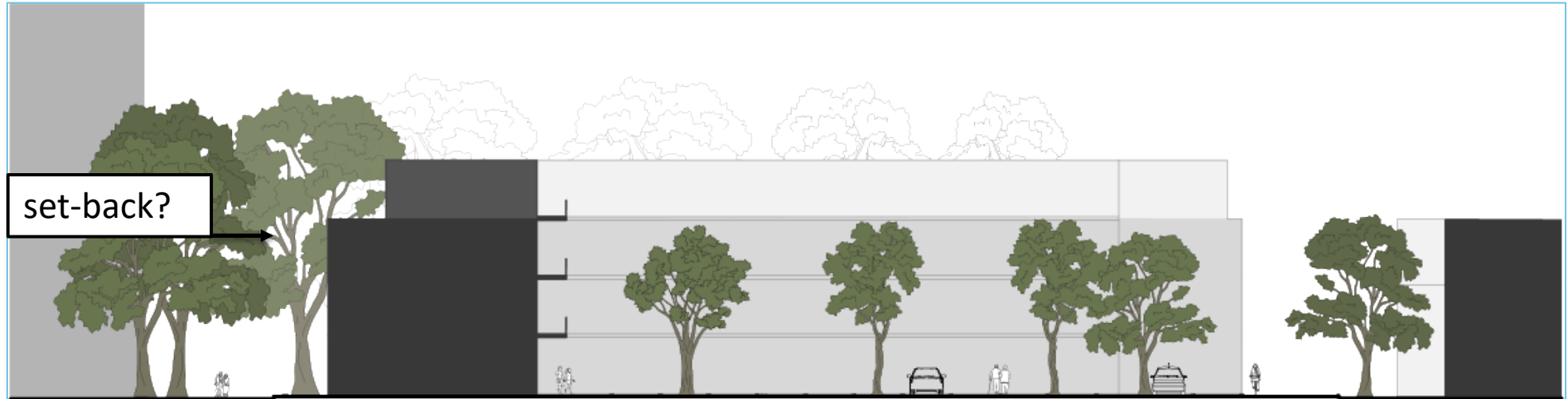
## Het voorlopig ontwerp

## Het stedenbouwkundig vertrekpunt (schetsontwerp)

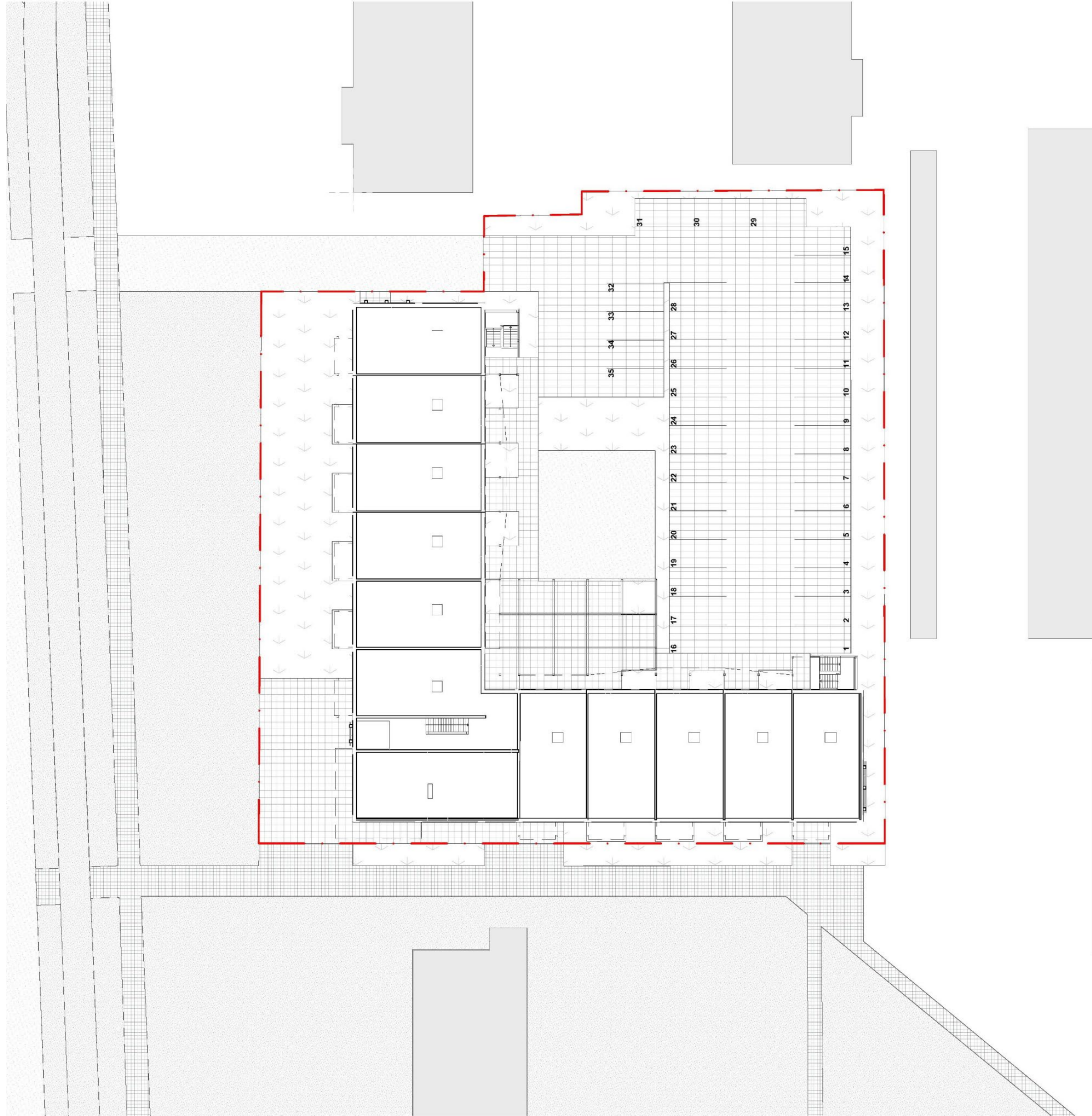


## Compact volume (schetsontwerp)

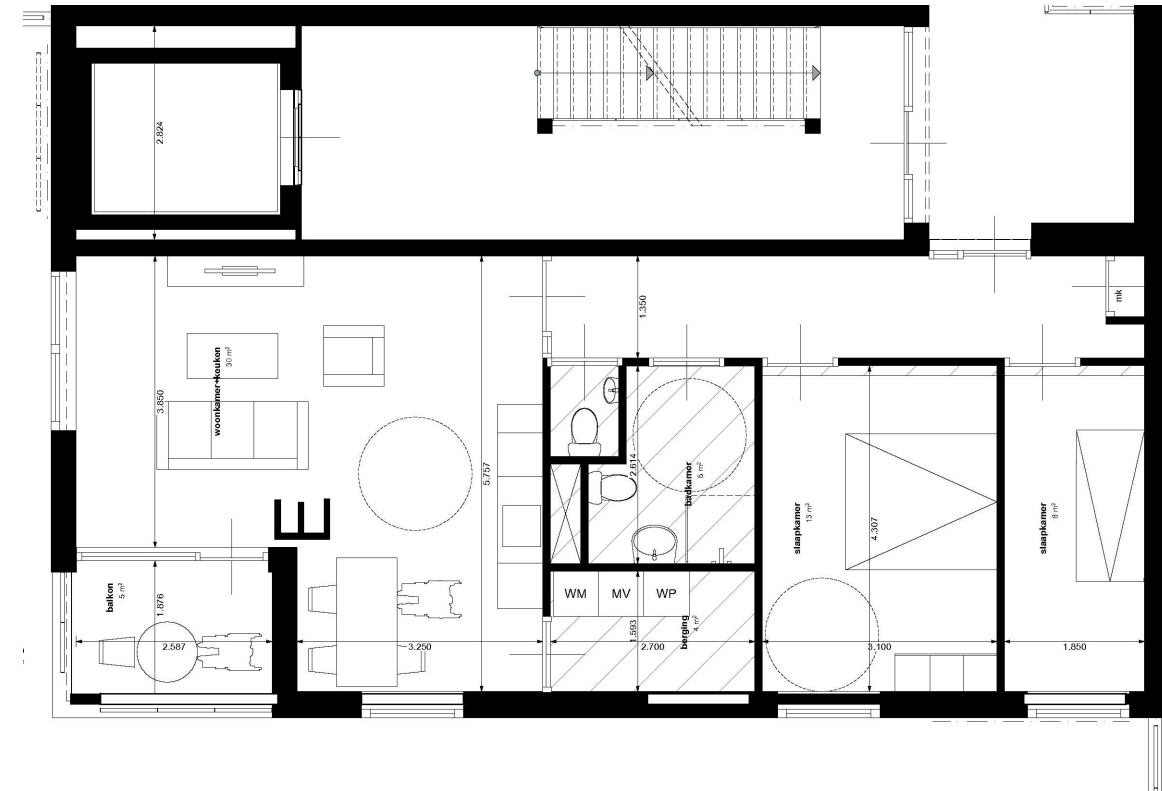
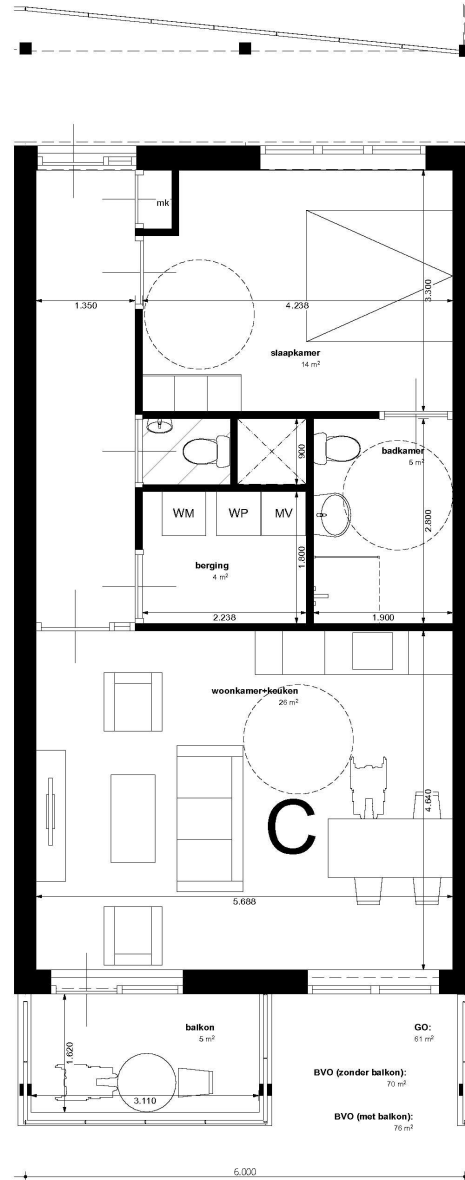
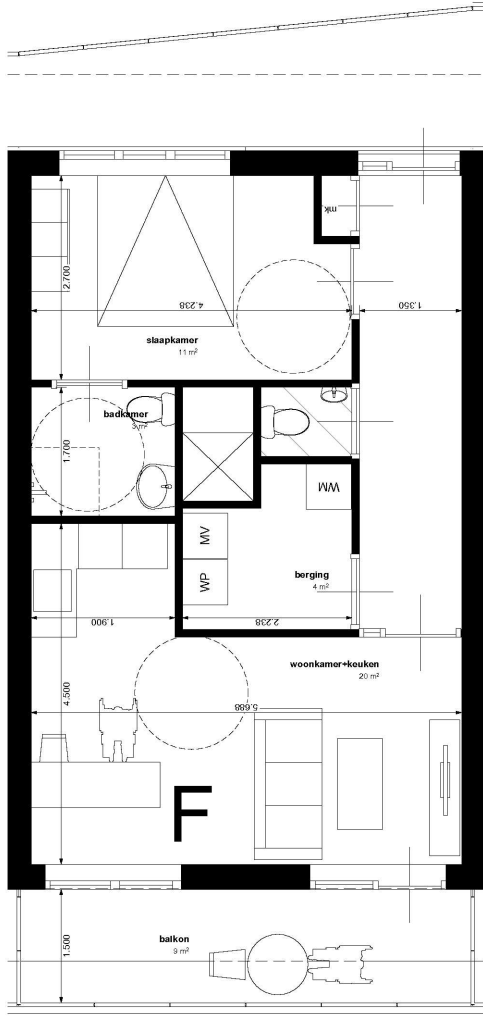




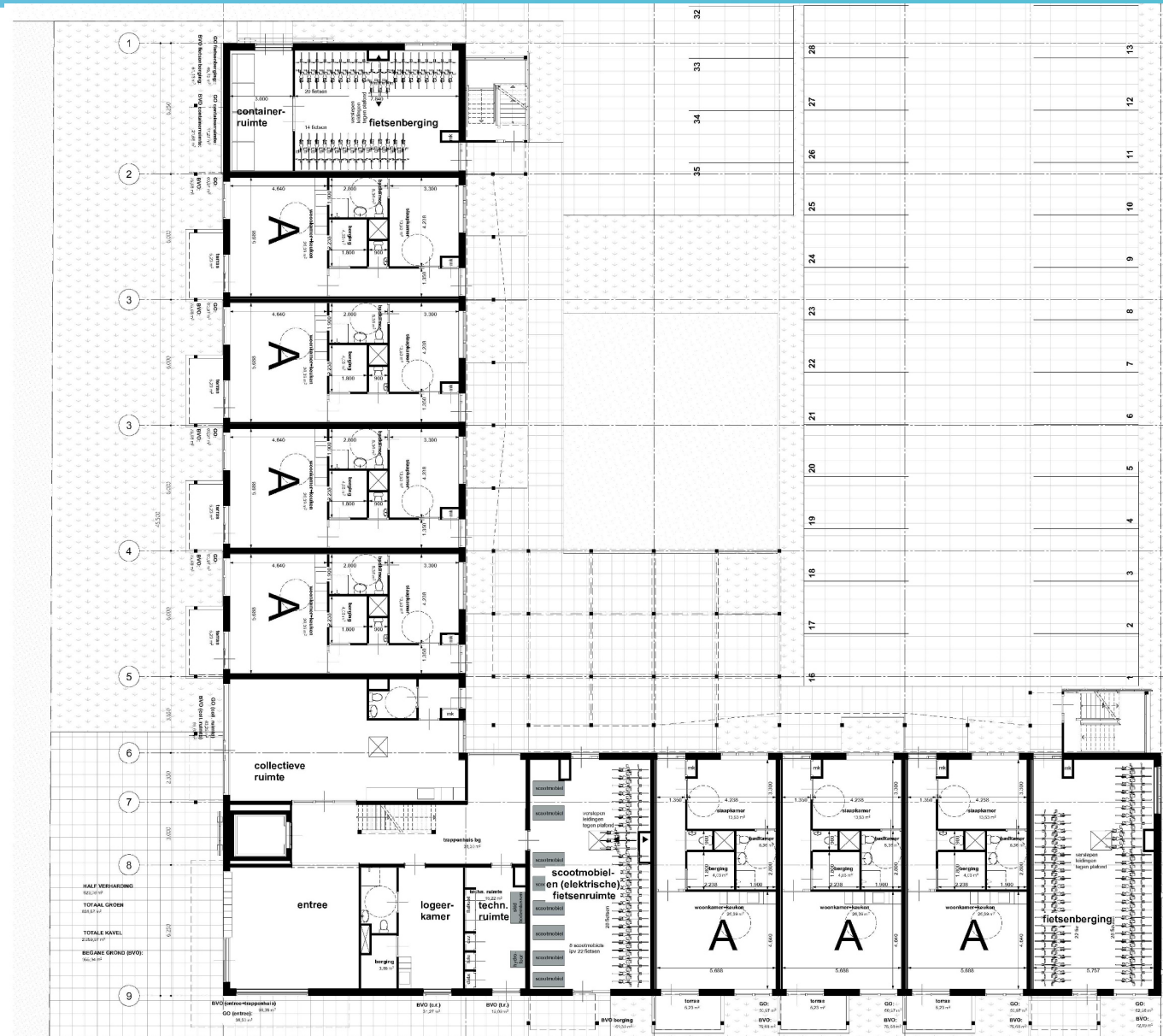
# Situering



# Woningplattegronden



# De begane grond



# De eerste en tweede verdieping



## Impressies van het voorlopig ontwerp | de hoofdentree



## Impressies van het voorlopig ontwerp | toegang achterterrein voor auto en fiets



## Impressies van het voorlopig ontwerp | het achterterrein



## Impressies van het voorlopig ontwerp | achteringang en terras



## Impressies van het voorlopig ontwerp | aanzicht vanaf De Heerbaan



## Impressies van het voorlopig ontwerp | het terras met pergola



## Impressies van het voorlopig ontwerp | toegang tot de appartementen



**Na een korte pauze van 5 minuten gaan wij met elkaar in gesprek aan thematafels**

**Maar eerst nog even de uitleg**

- **Twee centrale vragen per thematafel:**

**Welke ideeën of wensen heeft u over het thema?**

**Welke vragen heeft u over het thema?**

- **Twee ronden**
- **Elke ronde duurt 15 minuten**
- **5 minuten de tijd om van tafel te wisselen**

Welke ideeën of wensen heeft u over het thema?

Welke vragen heeft u over het thema?

**Thematafel 1: Het voorlopig ontwerp**

*Tafelvoorzitter: Gert Jan te Velde*



**Thematafel 2: Natuurinclusiviteit en bomen**

*Tafelvoorzitter: Jules Sanders*



**Thematafel 3: Parkeren, mobiliteit en ontsluiting**

*Tafelvoorzitter: Gijs Vermeulen*



- Terugkoppeling van de avond via de projectwebsite [www.ontwikkeling-heerbaan.nl](http://www.ontwikkeling-heerbaan.nl)
- Stap 1: informatiebijeenkomst **December 2024**
- Stap 2: workshops met thematafels **4<sup>e</sup> kwartaal 2025**
- **Stap 3: co-creatie met toekomstige bewoners** **1<sup>e</sup> /2<sup>e</sup> kwartaal 2026**
- Stap 4: informatiebijeenkomst **2<sup>e</sup> kwartaal 2026**

Heeft u behoefte aan een 1-op-1-gesprek? Het ontwikkelteam staat nu voor u klaar.

Heeft u opmerkingen of ideeën die u wellicht bent vergeten, mail ons via [ontwikkeling.zuid@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.zuid@bpd.nl), scan de QR-code of gebruik het aanmeldformulier

Bedankt voor uw  
aanwezigheid, aandacht en  
ideeën!



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling